MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 41/2021 LM

Anne Sultana (K.I. nru. 286258M) u
Bridget Cassar Borg Olivier (K.I. nru. 522382M)

vs.

Agnes Caruana (K.I. nru. 247062M);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Jannar, 2021 mir-rikorrenti **Anne Sultana et (K.I. nru. 286258M)** u **Bridget Cassar Borg Olivier (K.I. Nru. 522382M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa' li tinsab Birżebbugia tal-kejl l-intier ta' 3,535m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetà ta' terzi, skont pjanta hawn annessa u mmarkata bħala* ***<u>"Dokument A"</u>****, liema proprjetà ġiet*

akkwistata mir-rikorrenti in kwantu għal tliet kwarti indiviżi ta' Anne Sultana u kwart indiviż ta' Bridget Cassar Borg Olivier.

2. *Illi Anne Sultana akkwistat il-proprjetà mill-eredità ta' Ethelwald Cassar Borg Olivier, li miet fid-19 ta' Jannar, 2005 u l-wirt tiegħu ġie debitament dikjarat* causa mortis *b'kuntratt tat-2 t'Awwissu, 2005, fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****.*

3. *Illi Bridget Cassar Borg Olivier akkwistat il-proprjetà mill-wirt tal-mejjet żewġha Victor Cassar Borg Olivier li miet fis-26 ta' Mejju, 1981 u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1007/1982, però, ġialdarba għaddew għoxrin sena mill-mewt tiegħu m'hemm ebda obbligu illi tiġi preżentata d-denunzja tiegħu.*

4. *Illi l-għelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża tal-intimata ossia l-mejjet żewġha Vincent Caruana u qablu lill-antenati tiegħu, bil-qbiela ta'* ***€11.65ċ*** *fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif jirriżulta mill-aħħar irċevuta hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument Ċ"****.*

5. *Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-armla ta' Vincent Caruana wirtu l-qbiela tar-raba' fuq imsemmija.*

6. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata Caruana huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta'* circa *€550,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss* ***€11.65*** *fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-għalqa u l-intimata Caruana* [recte!] *bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

8. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri imqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.*

9. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika*

tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

10. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkomina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

11. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

12. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

13. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjetà immobiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

14. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €11.65ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €550,000.*

15. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa*

fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surriferiti.

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015****.*

18. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreria vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

19. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibbli.*

20. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea* ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108)****.*

21. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

22. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobiljari u oħra ossija bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew*

*fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjaratata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

23. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża **Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet J&C Properties Limited (C-29114) vs Pulis Nazzareno et, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020**, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Agnes Caruana (K.I. 247062M) għall-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsab Birżebbugia tal-kejl l-intier ta' 1,803 m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetà ta' terzi, li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibbli lill-stess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia l-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsasb Birżebbugia tal-kejl l-intier ta' 1,803 m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, u mill-irjieħ l-

oħra ma' proprjetà ta' terzi, kif protetti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġjiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża tal-għalqa de quo.

(III) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali ta' 8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimata **Agnes Caruana (K.I. nru. 247062M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Caruana'] ippreżentata fis-26 ta' Frar, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti Caruana teċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jipprovaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni, magħrufa bħala 'Tal-Papa', limiti ta' Birżebbugia;*
2. *Illi in via preliminari ukoll, l-esponenti teċċepixxi li l-art li kien jokkupa żewġha li dejjem kienet magħrufa bħala 'tal-Liz' hija biss parti min dik indikata fil-pjanta annessa u mmarkata Dok. A mar-rikors promutur;*
3. *Illi in via preliminari wkoll, l-esponenti teċċepixxi illi hija ma tokkupax waħidha l-art indikata fil-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok. A mar-rikors promutur;*
4. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti naqsu milli qabel ma jistitwixxu dawn il-proċeduri Kostituzzjonali, jattentaw rimedji ordinarji u effettivi li kienu disponibbli u li huma faċilment setgħu jistitwixxu, partikolarment ai termini tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199;*

5. *Illi in via preliminari wkoll, l-esponenti teċċepixxi illi hija mhix il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hi bħala ċittadin privat m'għandhiex tirrispondi dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kkontestati fir-rikors odjern u dan hekk kif l-esponent mhix il-leġislatur u min-naħa tagħha dejjem imxiet skont il-liġi. Huwa prinċipju ben stabbilit li ċittadin li jużufruwixxi ruħhu mil-liġijiet m'għandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun użufruwixxa minn dawk il-liġijiet;*

6. *Illi r-raġel defunt tal-esponenti kien jidditjeni parti biss mill-għalqa mmarkata fil-pjanta annessa mar-rikors promutur u mmarkata Dok. A, liema art kien jiddeteniha b'titolu validu ta' qbiela li hi kienet tħallas lir-rikorrenti, li dejjem aċċettaw il-qbiela mingħajr ebda riżerva;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent qed tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet rigward il-validità u l-kostituzzjonalità tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa stante li mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni stante li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi numru ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*

9. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ stante li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jipprovdi li* "ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja"*;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd illi jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

11. *Illi l-Kap. 199 iħares l-interess ġenerali stante li l-għan tiegħu huwa li mhux biss iħeġġeġ il-produzzjoni lokali ta' frott u ħxejjex, iżda jagħti s-serħan il-moħħ lill-bidwi li jkollu r-raba' miżrugħ u serħan il-moħħ lill-poplu in ġenerali li jserraħ rasu li jista' jsib prodott frisk u bnin anke f'każ ta' emerġenza lokali jew internazzjonali, li timpatta l-importazzjoni tal-ikel;*

12. *Illi bħal ma pajjiż jara li għandu riservi ta' ilma u ta' provvisti oħra neċessarji għall-għajxien tal-bniedem, f'każ ta' emerġenza, huwa neċessarja li jkollu*

provvisti adekwati ta' prodotti agrikoli għall-għajxien tal-poplu in ġenerali u tal-bhejjem li jipprovdu prodotti oħra;

13. *Illi dan huwa prinċiparjament l-interess ġenerali li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jfittex li jsib;*

14. *Illi talli r-raba' qed jintuża għal skop agrikolu, is-sid u ċioe r-rikorrenti jirċievu l-ħlas tal-qbiela skont il-liġi u li f'każ li s-sid ma jħossx li din il-qbiela toħloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-bidwi kif imbuttati mill-Istat, setgħu faċilment jitolbu l-awment tal-qbiela quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba';*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li lanqas din ma tipprovdi bilanċ ġust bejn id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien għal kumpens xieraq, din l-Onorabbli Qorti għandha tagħti biss kumpens mingħajr ma ttellef il-protezzjoni lill-bdiewa jew tagħti lok li dan isir u dan fl-istess interess ġenerali kif hawn fuq deskritt;*

16. *Illi dwar l-ilment ibbażat fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva hekk kif bl-argument tar-rikorrenti kull min ikun b'xi mod ristrett b'xi mod jew ieħor minn xi liġi huwa qed jiġi mċaħħad minn smigħ xieraq;*

17. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-r-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor;*

18. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq elenkati tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti in subizzjoni."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

1. *Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrenti iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din*

*il-kirja hija soġġetta għall-***Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta);**

2. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-***artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni***, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

3. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-***Kap. 199 tal-Liġijiet** *imur kontra l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.** *Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-***Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** *ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-***artikolu 4 tal-Kap. 199** *isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandhom. Minbarra dan ir-rikorrrenti bħala sidien jistgħu jitolbu ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu l-kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-***artikolu 3 tal-Kap. 199***;*

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

5. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-***Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** *għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu pussess effettiv tal-art għaliex kif ġie mtenni* **l-artiklu 4 tal-Kap. 199** *isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Għalkemm ir-rikorrenti f'para 15 tar-rikors promotur tagħhom itennu li* "skont is-sentenzi surriferiti" *talbu għar-ripreża tal-għalqa lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' – liema talba jgħidu li ġiet miċħuda, madanakollu ma ssir l-ebda referenza għal sentenzi tal-Bord fil-paragrafi anteċedenti tar-rikors promotur tagħhom;*

7. *Illi lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-*

rikorrenti, ***l-artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199*** *jagħtihom il-jedd li jekk iridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonjiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid, iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqs kemm qegħdin jinkrew għelieqi oħra fuq is-suq. Jgħidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-liġi huma jinsabu mċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-****ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;***

9. *Illi dwar l-ilment mibni fuq* ***l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni*** *u* ***l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness *ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

10. *Illi għal dak li jirrigwarda l-****artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-****atikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni****;*

11. *Illi għal dak li jolqot l-****artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status hija allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġjaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-****artikolu 14 tal-Konvenzjoni****, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

12. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

13. *Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

4. Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-28 ta' Mejju, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess proprjetà fis-suq tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promutur, u ċioé s-27 ta' Jannar, 2021 fuq intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta l-ewwel rapport tiegħu fit-22 ta' Ġunju, 2021, u r-risposti għad-domandi in eskussjoni fis-27 ta' Settembru, 2021.

5. Rat li permezz ta' sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu, 2022, fl-ismijiet premessi, kien ġie deċiż li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimata Caruana dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u prova tal-ftehim tal-kirja fuq din l-art, għandhom jiġu milqugħa, u għalhekk il-Qorti għaddiet biex ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti. Din is-sentenza ġiet appellata quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, fejn ir-rikorrenti appellanti spjegaw li ħassewhom aggravati bis-sentenza mogħtija għaliex mhuwiex minnu li ma saritx il-prova tat-titolu u l-prova tal-ftehim tal-kirja, u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet skorretta meta laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimata Caruana. Qalu li mill-provi jirriżulta, mir-risposta tal-intimata Caruana stess u mill-*affidavit* tagħha, li l-qbiela kienet ta' ħames Liri Maltin fis-sena, pari għal €11.65, u l-kera dejjem tħallset u ġiet aċċettata mingħajr problemi. L-

intimata Caruana fir-risposta tagħha eċċepiet ukoll li l-art li kien jokkupa żewġha, li dejjem kienet magħrufa bħala 'Tal-Liz', tifforma parti mill-art tar-rikorrenti, filwaqt li kompliet tgħid li l-art indikata fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur ma tinħadimx kollha minnha, għalkemm naqset li tindika liema hija l-parti tal-art li effettivament tinħadem minnha jew minn binha. Ir-rikorrenti, komplew jgħidu li meta l-Perit Tekniku Ġudizzjarju aċċeda fuq is-sit huwa ta stima tal-għalqa kollha, fil-preżenza tal-intimata Caruana, li min-naħa tagħha imkien ma indikat li l-art li dan kien qiegħed jistma il-Perit mhijiex art li tinħadem minnha. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ma setgħux jifhmu għal liema raġuni l-intimata qalet li l-għalqa mhijiex kollha fil-pussess tagħha, meta kienet hi li pprovdiet l-aċċess għall-art lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Qalet li mhux l-ewwel darba li porzjon raba' tkun magħrufa b'ismijiet differenti, u għalhekk din il-Qorti ma kinitx korretta meta qagħdet fuq l-asserzjoni tal-intimata li r-raba' hija tafha bħala 'Tal-Liz', biex abbażi ta' dan biss iddeċidiet li r-rikorrenti ma ppruvawx it-titolu tagħhom fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. Rat li l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022, fl-ismijiet premessi, iddeċidiet l-appell intavolat mir-rikorrenti billi stabbiliet li r-rikorrenti huma s-sidien tar-raba' oġġett tal-kawża, u li bejn ir-rikorrenti u l-intimata Caruana hemm kirja protetta taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet ukoll li ladarba l-Ewwel Qorti ma kinitx iddeċidiet dwar il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti, l-atti kellhom jiġu rinvijati quddiem din il-Qorti sabiex jitkompla s-smigħ tal-kawża, u sabiex tingħata deċiżjoni fil-mertu.

7. Rat li meta din il-kawża reġgħet tpoġġiet fuq il-lista sabiex din il-Qorti tkun tista' tisma' u tiddeċiedi dwar il-mertu, ir-rikorrenti ressqu rikors fejn talbu għar-rikuża tal-imħallef sedenti għaliex kien ta sentenza dwar uħud mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Permezz ta' digriet mogħti fl-20 ta' Jannar,

2023, din il-Qorti ddeċidiet li ladarba hija ma kinitx iddeċidiet il-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, it-talba tagħhom għar-rikuża għandha tiġi miċħuda. Il-Qorti rat ukoll il-verbal tal-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

8. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala sidien ta' art agrikola magħrufa bħala 'Tal-Papa', fil-limiti ta' Birżebbugia, liema għalqa tinsab imqabbla lill-intimata Caruana, wara li għal ġenerazzjonijiet sħaħ l-istess għalqa kienet mikrija lill-antekawża tar-raġel tal-istess Caruana, illum defunt. Ir-rikorrenti spjegaw il-provenjenza tal-art, u kif huma saru proprjetarji tagħha, u kif bħala qbiela ta' din l-art agrikola l-intimata tħallas €11.65 fis-sena. Ir-rikorrenti jgħidu li l-valur tal-art li kieku kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €500,000, filwaqt li anki l-valur lokatizju tal-art huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-intimata Caruana. Ir-rikorrenti jinsistu għalhekk li hemm sproporzjon bejn il-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles, u dak li qiegħed jitħallas mill-intimata Caruana skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħidu li minkejja li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jagħti lok għar-ripreża ta' art agrikola mingħand il-gabillott f'ċerti ċirkostanzi, huma qatt ma rnexxielhom jirriprendu pussess ta' din l-art, u huma ġew kostretti jaqblu mal-proroga ta' din il-kirja b'mod indefinit. Qalu wkoll li l-artikolu 14 tal-Kap. 199 jirrendi null kull patt jew kundizzjoni li tista' ċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti bil-Kap. 199, u huma ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom minħabba fl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti. Qalu wkoll li l-applikazzjoni tal-Kap. 199 għall-kirja odjerna jammonta għal kontroll u interferenza fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea'] u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']. Ir-rikorrenti saħqu wkoll li hemm diskriminazzjoni fil-konfront tas-sidien ta' art agrikola, għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ ta' qbiela, u l-kirjiet agrikoli lanqas ma ġew liberati wara l-1 ta' Ġunju, 1995, kif ġara bil-kirjiet ta' fondi urbani. Qalu wkoll li kull awment li jista' jiddeċiedi dwaru l-Bord huwa irriżorju u ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-art fis-suq, filwaqt li huma m'għandhom l-ebda rimedju, bi ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalu li huma min-naħa tagħhom qatt ma rrinunzjaw għad-dritt tagħhom li jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom, u allegaw, minkejja li ma nġabet l-ebda prova ta' dan, li min-naħa tagħhom ippruvaw jiżgumbraw lill-intimata Caruana minn din l-art diversi drabi. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk hemm ksur ukoll tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Ewwel u l-Erbatax-il artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Caruana, u li għalhekk huwa impossibbli għalihom li jirriprendu pussess ta' din il-proprjetà. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti għalhekk talbu li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom għandhom jiġu kkundannati jħallsu kumpens għad-danni sofferti minnhom minħabba fl-imsemmi ksur, u għaliex m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-

intimata Caruana bħala inkwilina, u talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u tordna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu l-imsemmi kumpens.

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti spjegaw li huma qegħdin jippretendu li jkun hemm *restitutio in integrum,* u li huma jirċievu kumpens ekwivalenti għad-differenza bejn il-qbiela li huma rċevew tul is-snin, u l-qbiela li kellhom jirċievu skont ir-rati tas-suq.

11. L-intimata Caruana min-naħa tagħha eċċepiet li l-art in kwistjoni hija ma tokkupahiex kollha waħedha, u spjegat li hemm tliet gabillotti oħra li jaħdmu partijiet mill-art, għalkemm tul dawn il-proċeduri Caruana naqset milli tispeċifika jew tindika liema hija l-porzjon tal-art li tinsab imqabbla lilha. L-intimata teċċepixxi li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali, u tgħid ukoll li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex bħala ċittadina privata hija m'għandhiex tintalab tirrispondi dwar il-validità tal-liġijiet bħal dik li qegħdin jikkontestaw ir-rikorrenti. L-intimata Caruana eċċepiet ukoll li mhuwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin fl-impossibilità li jieħdu lura pussess ta' dan ir-raba', u qalet li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. L-intimata eċċepiet ukoll li skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jedd iwettaq liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Kap. 199 huwa liġi li ġiet ippromulgata fl-interess ġenerali, partikolarment sabiex tiġi assigurata l-provvista tal-ikel fil-pajjiż. Qalet li hija dejjem ħallset il-qbiela u osservat l-obbligi tagħha skont il-liġi, u jekk din il-Qorti ssib li hemm xi leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, hija għandha takkorda kumpens mingħajr ma ttellef il-protezzjoni li tgawdi l-intimata bħala

gabillotta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, li ġiet ippreżentata qabel ma ngħatat l-ewwel sentenza minn din il-Qorti, u għalhekk qabel ma ngħatat is-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali proprju dwar dan il-punt, l-intimata Caruana għal darb'oħra rrepetiet li hemm dubju dwar l-identità tal-art li r-rikorrenti jgħidu li hija tagħhom. L-intimata Caruana qalet li minkejja l-pretensjonijiet tar-rikorrenti, huma dejjem aċċettaw il-qbiela, u kien biss sena qabel ma ġew istitwiti il-proċeduri odjerni li huma rrifjutaw li jaċċettaw il-qbiela mingħandha.

12. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti hija liġi li tirregola l-qbiela u mhux it-teħid tal-art, u fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet kollha li kellhom fuq din l-art. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'każijiet bħal dawn hemm lok għar-ripreża tal-art u għal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja skont dak li jipprovdu l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti diskrezzjoni lill-Istat iwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li bl-artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu bħal ta' għelieqi oħra, u għalhekk la għandha tirriżulta nuqqas ta' proporzjonalità u lanqas diskriminazzjoni, għaliex il-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati japplikaw għall-kirjiet agrikoli kollha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li ġiet ippreżentata qabel ingħatat l-ewwel sentenza minn din il-Qorti, u għalhekk qabel is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, l-intimat Avukat tal-Istat qal li l-prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti ma ġietx sodisfatta, partikolarment fir-rigward tar-rikorrenti Bridget Cassar Borg Olivier li ma pparteċipat bl-ebda mod f'dawn il-proċeduri. Finalment, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem l-argument li l-ebda bidwi f'Malta

ma jista' jħallas qbiela ekwivalenti għal €2,705 fis-sena jew valur tal-art fis-somma ta' €180,300, kif stabbilixxa l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-relazzjoni tiegħu.

Provi u riżultanzi

13. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) l-*affidavit* tar-rikorrenti Anne Sultana[1]; (b) kopja tal-pjanta tal-art[2]; (ċ) kopja tal-kuntratt tat-2 t'Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima[3]; (d) kopja tal-irċevuta tal-ħlas tal-qbiela.[4] Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti Anne Sultana qalet li hi u z-zija tagħha, Bridget Cassar Borg Olivier huma proprjetarji tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsab Birżebbugia, tal-kejl intier ta' 3,535m.k., liema għalqa hija akkwistat kwantu għal tliet kwarti indiviżi mill-eredità ta' missierha Ethelwald Cassar Borg Olivier, li ġie nieqes fid-19 ta' Jannar, 2005. Qalet li l-papa u z-ziju tagħha Victor, wirtu lil ommhom Mary née Borg Olivier, kwantu għal nofs indiviż kull wieħed, u z-ziju tagħha Victor miet fis-26 ta' Mejju, 1981 intestat u *improle*. Qalet li għalhekk il-wirt taz-ziju tagħha ddevolva fuq missierha u fuq Bridget Cassar Borg Olivier. Qalet li hija l-unika wild ta' Ethelwald Cassar Olivier, u għalhekk hija sid ta' tliet kwarti indiviżi tal-imsemmija għalqa, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra hija sid ta' kwart indiviż tal-għalqa. Qalet ukoll li l-għalqa ilha mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża ta' Vincent Caruana, bi qbiela ta' €11.65 fis-sena li jitħallsu f'Santa Marija ta' kull sena. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk hi u z-zija tagħha qegħdin jirċievu ħlas irriżorju ferm għal din l-għalqa li tiswa eluf ta' Euro. Qalet li huma jippretendu li jkunu jistgħu jgawdu ħwejjiġhom tul ħajjithom, u huma kienu

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 17 tal-proċess.

kostretti jiftħu l-proċeduri odjerni minħabba l-liġijiet tal-qbiela, li ma jipprovdu għal ebda żieda fir-rata tal-qbiela, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew. Qalet li hemm diskrepanza enormi bejn l-qbiela li huma jirċievu u l-qbiela li din l-art tista' ġġib fis-suq ħieles, u huwa għalhekk li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Qalet li minħabba fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, is-sidien kellhom u għad għandhom impożizzjoni inġusta fuq il-proprjetà tagħhom, partikolarment meta wieħed iqis il-profitti li jagħmlu l-gabillotti u l-bdiewa mill-bejgħ tal-prodotti agrikoli, filwaqt li l-ħlas tal-qbiela baqa' l-istess. Qalet li hija qatt ma tat il-kunsens tagħha biex l-art tibqa' tinkera b'dan il-mod lill-intimata Caruana, iżda r-rikorrenti kienu kostretti jaċċettaw din is-sitwazzjoni minħabba l-liġi kif inhi. Qalet li din hija inġustizzja kbira li tammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti Anne Sultana qalet li l-iskop ta' dawn il-proċeduri huwa sabiex l-Istat iħallashom kumpens tat-telf li għamlu tul is-snin.

14. L-intimata **Agnes Caruana**[5], fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija l-armla ta' Vincent Caruana, li ġie nieqes fis-6 ta' Settembru, 2018, u r-raġel tagħha kellu titolu ta' qbiela fuq għalqa magħrufa bħala 'Tal-Liz', aċċessibbli minn Triq il-Gandoffla, li kienet ilha mikrija lilu mill-1985. Qalet li r-raġel tagħha kien iħallas LM5, pari għal €11.65, bħala qbiela għal din l-għalqa, u fiha kien jagħmel ftit minn kollox. Qalet li hija ma tiflaħx taħdem ir-raba', iżda din l-għalqa jieħu ħsiebha t-tifel tagħha Stefan Caruana, li baqa' jieħu ħsieb is-siġar tal-frott li hemm fl-għalqa, kif ukoll jużaha għall-mgħalef għall-annimali li jrabbi. Qalet li l-qbiela dejjem tħallsu u ġew aċċettati mingħajr problema, u kien biss fis-sena

---

[5] *A fol.* 43 tal-proċess.

2020 meta marret tħallas il-qbiela, li ġiet infurmata li ma kinitx ser tiġi aċċettata. Qalet li hija kienet sorpriża meta rċeviet l-avviż tal-kawża, u meta rat il-pjanta esebita mir-rikorrenti, għaliex l-art immarkata mhijiex kollha art li kienet mikrija lir-raġel tagħha, u fil-fatt parti mill-għalqa mmarkata tinħadem minn gabillotti oħra. Qalet li kemm ir-raġel kif ukoll it-tifel tagħha dejjem imxew mal-obbligi tagħhom u ħadu ħsieb iżommu din l-għalqa fi stat tajjeb.

15. It-tifel tal-intimata, **Stefan Caruana**, fl-*affidavit* tiegħu qal[6] li missieru beda jikri l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sena li twieled hu, u żied jgħid li din l-għalqa qegħda fl-istess triq fejn jgħixu l-ġenituri tiegħu. Qal li missieru kien jiżra' kull tip ta' prodott f'din l-għalqa, u wara li miet missieru, beda jieħu ħsiebha hu. Qal li missieru dejjem ħallas il-qbiela mingħajr inkwiet, u wara li miet missieru ommu baqgħet tħallas il-qbiela, sakemm is-sid irrifjutat li taċċetta l-qbiela mingħandha. Qal li meta nfetħu l-proċeduri odjerni u ommu marret għandu bid-dokumenti, huwa skopra li l-pjanta annessa mar-rikors ma kinitx l-istess għalqa mqabbla lilu, għax huwa jaħdem biss porzjoni ferm żgħira minn din l-art. Qal li hemm tliet gabillotti oħra jaħdmu l-kumplament tar-raba'.

16. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar** fir-rapport tiegħu[7] spjega li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fuq ir-raba' fil-21 ta' Ġunju, 2021. Spjega li fuq is-sit, b'faċċata fuq Triq Gandoffla, inbnew xi strutturi u garaxx, liema strutturi mhumiex koperti mill-permessi tal-ippjanar. Qal li huwa qies it-tip, il-kobor u l-lok tar-raba', kif ukoll il-valur fis-suq ta' proprjetà komparabbli, u qal li din l-art għandha valur ta' €180,300 (€100 għal kull metru kwadru). Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu inkluda skeda li turi

[6] *A fol.* 44 tal-proċess.
[7] *A fol.* 49 tal-proċess.

kemm huwa l-valur lokatizju ta' dan ir-raba', bir-rati jvarjw minn €116 fis-sena fl-1987 sa €2,705 fis-sena fil-preżent.

17. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, il-Perit Mario Cassar wieġeb li r-rati kurrenti għall-bejgħ ta' art agrikola jvarjaw minn €100 sa €120 għal kull metru kwadru. Qal li l-għelieqi in kwistjoni m'għandhomx faċċata fuq triq, u huwa naqqas madwar 15% tal-prezzijiet reklamati meta ġie biex jistabbilixxi l-valur ta' din l-art. Qal ukoll li għelieqi b'faċċata fuq it-triq iġibu rata ogħla fis-suq.

18. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2021 ġie ċċarat li l-kejl tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri huwa ta' 1803 metru kwadru, u li l-art ġiet indikata bħala art akbar bi żvista għaliex l-awtoritajiet kompetenti kienu esproprjaw parti minnha għal skop ta' twessigħ ta' triq.

Konsiderazzjonijiet legali

19. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Caruana, għalkemm f'dan l-istadju m'hija sejra tittieħed l-ebda konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-art, għaliex din l-eċċezzjoni llum ġiet eżawrita bl-imsemmija deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali.

20. L-intimata Caruana eċċepiet li r-rikorrenti kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju, li setgħu jirrikorru għalih qabel ma istitwew il-proċeduri odjerni. Il-Qorti tirrileva li r-rimedju pprovdut permezz tal-proċeduri li jistgħu jinfetħu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba', huwa rimedju limitat għal ċerti ċirkostanzi biss. Barra minn hekk ir-rimedju li jista' jiġi pprovdut mill-Bord, ma jindirizzax l-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti li l-jeddijiet

fundamentali tagħhom sfaw miksura meta huma kienu kostretti jibqgħu jikru din l-art lill-familja Caruana b'kirja li baqgħet invarjata, u li fil-fehma tar-rikorrenti hija ferm inqas mir-rata li biha din l-art tista' tinkera fis-suq. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-Kap. 319 u tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu beda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

21. L-intimata Caruana teċċepixxi wkoll li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, u tgħid li għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex għal-lanjanzi tar-rikorrenti għandu jwieġeb l-Istat, u mhux iċ-ċittadin privat. Il-Qorti tirrileva li f'kawżi simili għal dik odjerna, l-inkwilini jew il-gabillotti għandhom ikunu inklużi fil-proċeduri miftuħa mis-sidien għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju, kif ukoll għaliex id-deċiżjoni li ser tingħata minn din il-Qorti jaf ikollha impatt fuq id-drittijiet tal-intimata bħala inkwilina. Fi kwalunkwe każ, l-inkwilin ta' fond suġġett għal kirja protetta, għandu kull interess jipparteċipa fi proċeduri miftuħa mis-sid tal-proprjetà, li permezz tagħhom is-sid qiegħed proprju jattakka l-liġi li tipproteġi dik il-kirja.

22. Kemm l-intimata Caruana kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat eċċepew li ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex ma kien hemm l-ebda teħid sfurzat tar-raba', u r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma tilfu kompletament il-jeddijiet tagħhom fuq l-imsemmija proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-paragrafu (f) tas-subartikolu

37(2) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-disposizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist tar-raba' li jseħħ fil-kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda wkoll.

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin iħarsu d-detenzjoni tar-raba' li qiegħed fil-pussess tal-intimata Caruana b'titolu ta' qbiela, u r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda kemm minn introjtu reali, kif ukoll mill-pussess effettiv jew eventwali tar-raba' tagħhom, kif sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "37.(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

25. Id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

26. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[8] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni u essenzjalment urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu huma regolati permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

27. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, magħmula permezz tal-Att XVI tal-1967, u kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li fih ittieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet intiża

[8] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża 23.10.2018.

għall-fini ta' kontroll tal-użu tar-raba' għal skopijiet ta' agrikoltura, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa rifless saħansitra fid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dan illi l-prijorità ewlenija f'kull każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fuq l-art. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjeni u adegwat għall-pajjiż. Tagħraf ukoll, li fiż-żmien li fih kienet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet fis-soċjetà dak iż-żmien, kif ukoll fl-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, inbdiet l-importazzjoni tal-prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, kif rajna meta faqqgħet il-pandemija, kif ukoll f'każ ta' interruzzjoni fis-sistema tat-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

28. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[9], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The*

[9] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[10]

29. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[11]

30. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkonsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fiż-żewġ miżuri leġislattivi prinċipali li ppromulga l-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux għal kollox li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkabbar il-prodott

[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.
[11] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

tiegħu b'mod ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

31. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, li stabbilixxa r-rata tal-qbiela għal din l-art agrikola ta' €116 fis-sena 1987, u bir-rata ta' €2,705 fi snin aktar riċenti, u t-tħassib espress mill-intimat Avukat tal-Istat li huwa diffiċli għal bidwi li xogħlu jiddependi mir-raba', li jkun jista' jħallas ir-rata ta' qbiela stabbilita fir-rapport imħejji mill-Perit Cassar. Minkejja dan, u in linea ma' deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw dan l-aħħar, il-Qorti tirrikonoxxi li f'każijiet bħal dawn hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, minkejja li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 isemmi diversi ċirkostanzi fejn sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid mhuwiex assigurat minn kumpens xieraq għar-restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[12]:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *Għalhekk il-Qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."*

[12] 23.11.2020.

32. Il-Qorti tqis ukoll dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[13]:

> *"Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar, 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *...*
>
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi."*

33. Il-Qorti xorta waħda għandha r-riservi tagħha dwar kemm l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar hija waħda realistika, tenut kont tad-dħul baxx li l-bdiewa għandhom mill-produzzjoni agrikola. Fil-fehma tal-Qorti, xorta waħda mhux realistiku li gabillott jintalab iħallas qbiela ta' €2,705 fis-sena għall-art agrikola li tinħadem minnu, apparti li l-Qorti mhijiex konvinta mija fil-mija li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju verament ħa konsiderazzjoni ta' kemm jista' bidwi jħallas bħala qbiela tal-art agrikola. Sabiex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għat-telf soffert minnhom matul is-snin, il-Qorti sejra tieħu ż-żmien rilevanti bħala dak bejn l-1987 u l-2023, u dan għaliex minkejja li r-rikorrenti spjegaw li fil-każ ta' Anne Sultana, hija saret sid ta' din il-proprjetà wara li ġie nieqes missierha fl-2005, il-Qorti qegħda tieħu konsiderazzjoni wkoll taż-żmien meta l-proprjetà kienet tal-antekawża tar-

[13] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

rikorrenti. Mill-komputazzjoni li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jirriżulta li l-qbiela komplessiva li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn din l-art tammonta għal tammonta għal €32,603[14], li minnhom ir-rikorrenti daħħlu bħala qbiela l-ammont ta' €11.65 x 36, jiġifieri €419.40. F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi, u 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €16,091.80[15] skont il-kriterji adoperati fis-sentenza **Magro *vs.* Avukat tal-Istat**. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali bir-rata ta' €300 fis-sena għall-perijodu bejn l-1987 u l-2023, u għalhekk tillikwida kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt Euro (€10,800).

35. Il-Qorti ma tikkondividix il-fehma tar-rikorrenti li huma qegħdin jiġu diskriminati u li fil-każ odjern hemm ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti imkien ma jispjegaw b'liema mod huma qegħdin jiġu diskriminati, ħlief li jgħidu li s-sitwazzjoni ta' sidien ta' fondi urbani raw il-pożizzjoni tagħhom titjieb tul is-snin, u s-suq tal-kirjiet urbani ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, filwaqt li huma baqgħu suġġetti għall-istess liġi. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba r-razza, il-post tal-oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni tal-ġeneru, li minħabba fihom persuni bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma

---

[14] Skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, il-valur lokatizju ta' din l-art fl-1987 kien €116 fis-sena (x5); fl-1992 kien €188 fis-sena (x5); fl-1997 kien ta' €302 fis-sena (x5); fl-2002 kien ta' €486 fis-sena (x5); fl-2007 kien ta' €783 fis-sena (x5); fl-2012, kien ta' €1,262 fis-sena (x5); fl-2017 kien ta' €2,032 fis-sena (x5) u fl-2020, kienet €2,705, li jammontaw għal €24,488. Dawn huma s-snin li llimita ruħhu għalihom il-Perit Tekniku. Jekk wieħed kellu jikkomputa t-telf sal-2023, dan jammonta għal €32,603.

[15] €32,183.60 (€32,603-€419.40) - €9,655.08 - €6,436,72 = €16,091.80.

jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Ir-rikorrenti, permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti jgħidu wkoll li ġew miksura l-jeddijiet tagħhom għal smigħ xieraq kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, mingħajr ma jispjegaw għal liema raġuni, fil-fehma tagħhom huma ġew imċaħħda minn smigħ xieraq. Fi kwalunkwe każ din l-allegazzjoni ma ġietx ippruvata bl-ebda mod.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, it-tmien, id-disa', u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Caruana, filwaqt li tilqa' s-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni tagħha;**
2) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' d-disa', l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u dan dejjem sakemm dawn l-eċċezzjonijiet huma kompatibbli ma' dak li ġie deċiż;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2023, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Agnes Caruana fir-rigward tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa' fil-limiti ta' Birżebbugia, tal-kejl intier ta' 1,803 m.k., u dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tiċħad li hemm ksur tad-**

drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf, tmien mija u wieħed u disgħin euro u tmenin ċenteżmu (€26,891.80), rappreżentanti sittax-il elf, u wieħed u disgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€16,091.80) bħala kumpens għad-danni pekunjarji u għaxart elef u tmien mitt Euro (€10,800) bħala kumpens għad-danni non-pekunjarji, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti solidament bejniethom, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur